

Yeong Ne Hong Iwn Bumida Engineering and Construction Sdn Bhd

MAHKAMAH TINGGI (TEMERLOH) — GUAMAN NO 22-20-1993
LOW HOP BING H
18 JULAI 1995

Undang-Undang Tanah — *Jualan tanah — Kegagalan menyempurnakan kontrak — Defendan menamatkan perjanjian walaupun harga belian telah dibayar oleh plaintif — Tiada alasan diberi untuk penamatan perjanjian itu — Sama ada penamatan itu sah — Sama ada plaintif berhak mendapat pelaksanaan spesifik — Akta Relif Spesifik 1950 s 11(2)*

Undang-Undang Tanah — *Jualan tanah — Pembayaran harga belian — Sama ada pembayaran mesti dibuat dalam tempoh 14 hari selepas tarikh surat tuntutan — Tarikh dari mana bunga bagi pembayaran lewat patut dikira — Sama ada bunga berganda boleh dikenakan*

Plaintif di sini adalah pembeli satu unit rumah banglo ('harta itu') dan defendan pula adalah sebuah syarikat pemaju perumahan dan penjual harta itu. Melalui suatu perjanjian bertulis bertarikh 5 Januari 1990 ('perjanjian itu') yang ditandatangani di antara plaintif dan defendan, harta itu telah dijual untuk RM72,228 ('harga belian'). Plaintif mengambil pinjaman dari sebuah bank yang telah membayar RM60,000 kepada defendan. Surattara keluaran hakmilik telah dikeluarkan kepada plaintif oleh Pejabat Tanah pada 30 Julai 1990. Namun demikian, peguamcara defendan, melalui surat pos AR berdaftar bertarikh 16 Jun 1992 ('notis penamatan itu'), telah memberitahu peguamcara plaintif yang terdahulu bahawa defendan telah menamatkan perjanjian itu. Peguamcara plaintif itu melalui surat berdaftar bertarikh 17 November 1992 kepada peguamcara defendan menafikan kesahan notis penamatan itu dan menuntut kunci kepada harta itu tetapi defendan telah enggan, gagal dan/atau abai dan masih enggan, gagal dan/atau abai untuk memberi kunci dan milikan kosong harta itu kepada plaintif. Plaintif menegaskan bahawa notis penamatan itu adalah salah dari segi fakta dan undang-undang. Plaintif, antara lainnya, telah memohon satu deklarasi bahawa notis penamatan itu adalah tidak sah dan oleh itu batal dan perintah supaya defendan menyerahkan kunci berserta milikan kosong harta itu di bawah A 81 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('Kaedah itu').

Diputuskan, membenarkan permohonan itu:

- (1) Notis penamatan itu adalah tidak sah dan batal dari segi undang-undang kerana alasan-alasan yang membolehkan defendan menamatkan perjanjian itu hanyalah apa yang ternyata dalam klausa 9(1) perjanjian itu. Beban pembuktian adalah atas defendan untuk membuktikan bahawa kelakuan plaintif telah menimbulkan

- A alasan-alasan itu dan alasan-alasan itu perlu dinyatakan di dalam notis penamatan itu. Akan tetapi, dalam kes ini, notis penamatan itu memang tidak menyatakan sebarang alasan. Kegagalan defendan menyatakan alasan itu bermakna tiada alasan wujud untuk membolehkan defendan menamatkan perjanjian itu (lihat ms 356B–C, 357C–D).
- B (2) Surat-surat menuntut bayaran dari defendan kepada plaintif adalah bertentangan dengan klausa 4 dibaca bersama dengan Jadual Ketiga kepada perjanjian itu di mana diperuntukkan satu jadual pembayaran dan pembayaran cuma perlu dibuat dalam tempoh 14 hari selepas penerimaan oleh pembeli notis bertulis tentang peringkat penyiapan harta itu dan bukan 14 hari dari tarikh surat-surat ini. Juga, sijil-sijil arkitek tidak dilampirkan oleh defendan dan kegagalan ini adalah bertentangan dengan klausa 4(2) dalam perjanjian itu. Seterusnya, klausa 9(2) perjanjian itu menghendaki surat-surat tuntutan itu dihantar melalui ‘pos AR berdaftar’ dan ini juga tidak dibuat oleh defendan. Maka, surat-surat tuntutan itu adalah tak sah dan batal (lihat ms 357E–I, 358A–B).
- C
- D (3) Pengiraan defendan mengenai jumlah faedah bayaran lewat adalah salah dan bertentangan dengan perjanjian itu. Ini adalah kerana pengiraan faedah dibuat mulai tarikh surat menuntut bayaran dan bukan 14 hari selepas tarikh penerimaan surat menuntut bayaran itu oleh plaintif. Ini bertentangan dengan klausa 4 dibaca bersama Jadual Ketiga dan klausa 8 dalam perjanjian itu. Selain daripada itu, pengiraan faedah bayaran lewat dibuat dari bulan ke bulan dan bukan dari hari ke hari seperti yang diperuntukkan dalam klausa 8 perjanjian itu. Defendan juga telah mengenakan bunga berganda (compound interest) ke atas faedah bayaran lewat tetapi ia tidak berhak berbuat demikian di bawah perjanjian itu (lihat ms 358F, H–I, 359A–G).
- E
- F (4) Defendan juga telah meminta bayaran yang dikatakan bayaran pelbagai (miscellaneous charges) sedangkan perjanjian itu tidak mengandungi apa-apa peruntukan tentang bayaran pelbagai. Seterusnya, defendan tidak menyatakan apakah tujuan bayaran itu diminta oleh defendan. Oleh itu, tuntutan tersebut adalah tidak berasas dan tidak sah (lihat ms 360B–C).
- G
- H (5) Klausa 9 perjanjian itu yang membolehkan defendan menamatkan perjanjian itu hanya boleh dikuatkuasakan oleh defendan terhadap plaintif sebelum pembayaran 100% harga belian dibuat oleh plaintif kepada defendan. Dalam kes ini, plaintif telah pun menyempurnakan kesemua tanggungjawabnya di bawah perjanjian itu dan tidak memungkiri perjanjian itu. Sebaliknya, defendan telah gagal dan masih gagal menunaikan tanggungjawabnya di bawah perjanjian itu untuk menyerahkan kunci serta milikan kosong harta itu kepada plaintif sehingga tarikh penghakiman. Maka, defendan telah memungkiri perjanjian itu dan kemungkiran itu adalah kemungkiran asasi kerana ia
- I

menyentuh asas hal perkara dalam perjanjian itu (lihat ms 360E–G, 361B–C).

- (6) Berasaskan s 11 Akta Relief Spesifik 1950, plaintiff mempunyai kes yang bermerit untuk perintah pelaksanaan spesifik perjanjian itu. Defendan di dalam affidavit balasannya bertarikh 7 Januari 1994 telah gagal menimbulkan apa-apa untuk merobohkan andaian di bawah s 11(2) Akta itu bahawa dalam sesuatu permohonan untuk pelaksanaan spesifik satu perjanjian jualbeli hartanah ganti rugi berupa wang adalah tidak mencukupi (lihat ms 363A–C; *City Investment Sdn Bhd v Koperasi Serbaguna Cuepacs Tanggungan Bhd* [1985] 1 MLJ 285, *Sekemas Sdn Bhd v Lian Seng Co Sdn Bhd* [1989] 2 MLJ 155 dan *Zaibun Sai bte Syed Ahmad v Loh Koon Moy & Anor* [1982] 2 MLJ 92 diikuti).

[English summary]

The plaintiff here was a purchaser of a bungalow house ('the property') and the defendant was a housing developer and the vendor of the property. By a written agreement dated 5 January 1990 ('the agreement') which was signed by both parties, the property was sold for RM72,228 ('the purchase price'). The plaintiff took a loan from a bank which paid RM60,000 to the defendant. The issue document of title was issued to the plaintiff by the Land Office on 30 July 1990. However, the defendant's solicitors, by an AR registered post dated 16 June 1992 ('the notice of termination'), informed the plaintiff's previous solicitors that the defendant had terminated the agreement. The plaintiff's solicitors by a registered letter dated 17 November 1992 to the defendant's solicitors denied the validity of the notice of termination and demanded for the key to the property but the defendant refused, failed and/or neglected and still refused, failed and/or neglected to hand over the key and vacant possession of the property to the plaintiff. The plaintiff asserted that the notice of termination was wrong on the facts and law. The plaintiff, inter alia, applied for a declaration that the notice of termination was null and void and for an order that the defendant hand over the key and vacant possession of the property under O 81 Rules of the High Court 1980.

Held, allowing the application:

- (1) The notice of termination was null and void from the point of law because the grounds on which the defendant could terminate the agreement were only those stated in cl 9(1) of the agreement. The burden of proof was on the defendant to prove that these grounds arose from the plaintiff's actions and the grounds have to be stated in the notice of termination. However, in this case, the notice of termination was issued by the defendant without any grounds being given. The failure of the defendant to state the grounds meant that there were no grounds which would warrant the defendant terminating the agreement (see pp 356B–C, 357C–D).

- A (2) The letters of demand for payment from the defendant to the plaintiff were contrary to cl 4 read together with Schedule Three to the agreement whereby it provided a schedule of payment and payment need only be made within the period of 14 days after the purchaser has received written notice on the progress completion of the property and not within 14 days from the date of the letters of demand. Also, the architect's certificates were not enclosed with the letters of demand and this failure was contrary to cl 4(2) of the agreement. Further, cl 9(2) of the agreement stated that the letters should be sent by 'AR registered post' and this was also not done by the defendant. Therefore, the letters of demand were null and void (see pp 357E-I, 358A-B).
- B
- C
- D (3) The defendant's calculation on the amount of interest for late payment was wrong and contrary to the agreement. This was because the calculation of interest was made from the date of the defendant's letter of demand for payment and not 14 days after the date of receipt by the plaintiff of the letter of demand for payment. This was contrary to cl 4 read with Schedule Three and cl 8 of the agreement. Apart from that, the calculation of interest for late payment was made from month to month and not day to day as provided in cl 8 of the agreement. The defendant had also imposed compound interest on the late payment interest but it had no right under the agreement to do so (see pp 358F, H-I, 359A-G).
- E
- F (4) The defendant had also demanded payments for miscellaneous charges whereas no provision whatsoever was provided under the agreement for miscellaneous charges. Furthermore, the defendant had not stated the purpose for the payment and therefore the demand was baseless and void (see p 360B-C).
- G (5) Clause 9 in the agreement which enables the defendant to terminate the agreement was only enforceable by the defendant against the plaintiff before the payment of 100% of the purchase price was paid by plaintiff to defendant. In this case, the plaintiff had performed all his obligations under the agreement and had not breached the agreement. On the other hand, the defendant had failed and still failed to fulfill his obligation under the agreement to hand over the keys and vacant possession of the property to the plaintiff up to the date of judgment. Therefore, the defendant had breached the agreement and the breach was a fundamental breach as it touched the root of the subject of the agreement (see pp 360E-G, 361B-C).
- H
- I (6) Based on s 11 of the Specific Relief Act 1950, the plaintiff had a case with merited an order of specific performance of the agreement. The defendant in his affidavit in reply dated 7 January 1994 had failed to raise anything which could rebut the presumption under s 11(2) of the Act that in an application for specific performance of an agreement for the sale and purchase of immovable property, damages in the form of money was not adequate (see p 363A-C; *City Investment Sdn Bhd v Koperasi*

Serbaguna Cuepacs Tanggungan Bhd [1985] 1 MLJ 285, *Sekemas Sdn Bhd v Lian Seng Co Sdn Bhd* [1989] 2 MLJ 155 and *Zaibun Sai bte Syed Ahmad v Loh Koon Moy & Anor* [1982] 2 MLJ 92 followed).] A

[*Nota penyunting*: Pihak defendan telah merayu ke Mahkamah Rayuan melalui Rayuan Sivil No 02-818-1995.] B

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai pelaksanaan spesifik dalam pembelian tanah, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1996 Reissue) perenggan 2726-2769. C

Untuk kes-kes mengenai mungkir perjanjian pembelian tanah, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1996 Reissue) perenggan 2476-2496.

Kes-kes rujukan

Bumiputra Merchant Bankers Bhd v Meng Kuang Properties Bhd [1991] CLJ 718 D

Chye Fook & Anor v Teh Teng Seng Realty Sdn Bhd [1989] 1 MLJ 308
City Investment Sdn Bhd v Koperasi Serbaguna Cuepacs Tanggungan Bhd [1985] 1 MLJ 285

Jasabena Sdn Bhd v Beh Heng Poo & Anor [1985] 1 MLJ 394
Public Bank Bhd v Berjaya Housing Development Sdn Bhd & Ors [1995] 1 CLJ 237 E

Sekemas Sdn Bhd v Lian Seng Co Sdn Bhd [1989] 2 MLJ 155
Zaibun Sai bte Syed Ahmad v Loh Koon Moy & Anor [1982] 2 MLJ 92

Undang-undang rujukan

Akta Bank dan Institusi Kewangan 1989

Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966

Akta Relif Spesifik 1950 s 11

Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989 Peraturan 11(1), Jadual G G

KF Chan (Chan Roszimah & Co) bagi pihak plaintif.

Siva Subramaniam (Siva Ram & Associates) bagi pihak defendan.

Cur Adv Vult

Low Hop Bing H:

A FAKTA-FAKTA

Plaintif adalah pembeli satu unit rumah banglo (Lot SSB/4946) yang didirikan di atas tanah HS(D)1405, PT No 6276 (Lot 4946) dalam Mukim Pedah, Daerah Jerantut, Negeri Pahang ('harta itu'). Defendan adalah sebuah syarikat pemaju perumahan dan penjual harta itu. I

Melalui suatu perjanjian bertulis bertarikh 5 Januari 1990 ('perjanjian itu') yang ditandatangani di antara plaintif dan defendan, plaintif telah

- A bersetuju untuk membeli manakala defendan telah bersetuju untuk menjual harta itu atas harga belian sebanyak RM72,228 ('harga belian').

Bank Rakyat yang beralamat di No 68, Jalan Ibrahim, 28000 Temerloh ('bank plaintiff') telah, atas permintaan plaintiff, memberi pinjaman sebanyak RM60,000 kepada plaintiff untuk membantu plaintiff membeli harta itu.

- B Sebagai menjamin pembayaran balik pinjaman itu, plaintiff telah mencagar harta itu kepada bank plaintiff melalui Perserahan No 4184/90, Jilid 226, Folio 74. Bank plaintiff telah membayar dengan penuh kepada defendan dan telah memaklumkan peguamcara plaintiff Tetuan KF Chan & Co tentang perkara di atas melalui surat bertarikh 2 Disember 1992. Majlis Daerah Jerantut, Pahang telah pada 25 Oktober 1990 mengeluarkan sijil kelayakan menduduki bagi harta itu.

Peguamcara defendan, Tetuan How Ong Toh & Partners, melalui surat pos AR berdaftar bertarikh 16 Jun 1992 ('notis penamatan itu') telah memberitahu peguamcara plaintiff yang terdahulu, Tetuan Ikmal Hisam Idris Bhal & Co, bahawa defendan telah menamatkan perjanjian itu. Peguamcara plaintiff yang terdahulu, Tetuan Ikmal Hisam Idris Bhal & Co, melalui surat berdaftar bertarikh 17 November 1992 kepada peguamcara defendan menafikan kesahan notis penamatan itu dan menuntut kunci kepada harta itu, tetapi defendan telah enggan, gagal dan/atau abai dan masih enggan, gagal dan/atau abai untuk memberi kunci dan milikan kosong harta itu kepada plaintiff. Plaintiff menegaskan bahawa notis penamatan itu adalah salah dari segi fakta dan undang-undang.

B PERINTAH-PERINTAH YANG DIPOHON OLEH PLAINTIF

Plaintif telah melalui saman dalam kamar (lampiran 15) memohon untuk:

- F (1) satu deklarasi bahawa notis penamatan itu adalah tidak sah dan oleh itu batal;
- (2) satu perintah supaya defendan dan orang lain yang menuntut melalui defendan menyerahkan kunci berserta dengan milikan kosong harta itu di bawah A 81 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT itu');
- G (3) ganti rugi atas kemungkiran berasal dari notis penamatan itu untuk ditaksirkan;
- (4) faedah pada kadar 8% setahun dikenakan ke atas ganti rugi dikira dari 22 Mei 1993 sehingga tarikh penyelesaian penuh; dan
- (5) kos.

H C KEDUDUKAN UNDANG-UNDANG

1 *Notis penamatan yang dikeluarkan oleh defendan*

Kandungan notis penamatan itu mengatakan seperti berikut (dalam bahasa asal):

- I We have been instructed by our client Messrs Bumida Engineering & Construction Sdn Bhd to inform you that they have terminated the sale and purchase agreement dated 5 January 1990 in respect of the above property and return your Hong Kong & Shanghai Banking Corp Bank

Draft No 007961 dated 28 May 1992 amounting to RM1,556.01. Enclosed herewith please find the said draft.

Please be informed that our client shall refund all monies paid by your client to our client in respect of the above property.

Kindly acknowledge receipt of the said draft by signing on the duplicate copy of this letter and returning the same to us.

Pada pendapat saya, notis penamatan itu adalah tidak sah dan batal dari segi undang-undang. Perjanjian itu yang mengelolakan perhubungan undang-undang plaintif dan defendan adalah selaras dengan Jadual G kepada Peraturan 11(1), Peraturan-Peraturan Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1989. Klausula-klausula yang relevan kepada kes ini dan terkandung dalam perjanjian tersebut adalah klausula 3, 4, 8, dan 9 yang berbunyi seperti berikut (dalam bahasa asal):

3 Purchase price.

The purchase price of the said property is RM72,228 and shall be payable in the manner hereinafter provided.

4 Schedule of payments.

(1) The purchase price shall be paid by the purchaser to the vendor by instalments and at the time and in the manner as prescribed in the Third Schedule hereto.

(2) Every notice referred to in the Third Schedule requesting for payment shall be supported by a certificate signed by the vendor's architect or engineer in charge of the housing development and every such certificate so signed shall be proof of the fact that the works therein referred to have been completed.

8 Interest on late payment.

Without prejudice to the vendor's rights under cl 9 hereof, if any of the instalments set out in the Third Schedule hereto shall remain unpaid by the purchaser at the expiration of the said period of 14 days, interest on such unpaid instalment or instalments shall commence immediately thereafter and be payable by the purchaser, such interest to be calculated from day to day at the rate of 10% per annum.

9 Default by purchaser and determination of agreement.

(1) If the purchaser:

(a) fails to pay any instalment payable under cl 4(1) in accordance with the Third Schedule hereto or any part thereof and any interest payable under cl 8; or

(b) fails to pay any sum or sums payable under this agreement within the time stipulated for payment; or

(c) commits any breach of the terms or conditions contained in this agreement or fails to perform or observe all or any of the purchaser's covenants herein contained; or

(d) before payment in full of the purchase price of the said property, commits an act of bankruptcy or enters into any composition or arrangement with his creditors or, being a company, enters into liquidation, whether compulsory or voluntary,

the vendor may, subject to sub-cl (2) hereof, annul the sale of the said property and forthwith terminate this agreement ...

- A (2) If the purchaser fails to comply with any of the terms of this agreement or if any of such unpaid instalments and interest remain unpaid for any period in excess of 28 days after its due date, the vendor shall give the purchaser or his solicitors not less than 14 days' notice in writing by AR registered post to treat this agreement as having been repudiated by the purchaser and unless in the meanwhile such default and/or breach alleged is rectified or such unpaid instalments and interest are paid, this agreement shall, at the expiration of the said notice, be deemed to be annulled.
- B

Alasan-alasan yang membolehkan defendan menamatkan perjanjian itu adalah ternyata dalam klausa 9(1). Beban pembuktian adalah atas defendan untuk membuktikan bahawa kelakuan plaintif telah menimbulkan alasan-alasan tersebut dan alasan-alasan ini perlulah dinyatakan di dalam notis penamatan itu. Akan tetapi, di dalam kes ini, notis penamatan yang dikeluarkan oleh defendan memang tidak menyatakan sebarang alasan. Kegagalan defendan menyatakan alasan itu bermakna tiada alasan wujud untuk membolehkan defendan menamatkan perjanjian itu.

D 2 *Surat menuntut bayaran*

Defendan melalui suratnya bertarikh 7 Mac 1990 telah menuntut bayaran sebanyak RM32,502.40 ('surat menuntut bayaran') sebagai bayaran untuk 55% peringkat pembinaan harta itu dalam tempoh 14 hari dari tarikh surat itu. Dalam penghakiman saya, surat itu adalah bertentangan dengan klausa 4 dibaca bersama dengan Jadual Ketiga kepada perjanjian itu yang memperuntukkan satu jadual pembayaran dan pembayaran cuma perlu dibuat dalam tempoh 14 hari selepas penerimaan oleh pembeli notis bertulis tentang peringkat penyiapan harta itu dan bukan 14 hari dari tarikh surat itu.

F Walaupun surat menuntut bayaran mengatakan bahawa satu salinan foto sijil arkitek itu telah dilampirkan, sebenarnya, sijil itu langsung tidak dilampirkan oleh defendan. Kegagalan ini adalah bertentangan dengan klausa 4(2) dalam perjanjian itu yang secara ternyata mengatakan bahawa 'setiap notis yang dirujuk dalam Jadual Ketiga meminta pembayaran hendaklah disokong oleh satu sijil yang ditandatangani oleh arkitek penjual atau jurutera yang menjaga pemajuan perumahan'.

G

Seterusnya, dalam surat menuntut bayaran, perkataan 'registered' (dan bukan 'AR registered post') ditulis di bahagian tengah sebelah atas. Ini juga adalah bertentangan dengan klausa 9(2) perjanjian itu yang menghendaki bahawa surat tuntutan mestilah dihantar melalui 'AR registered post'. Tidak ada sebarang bukti menunjukkan bahawa ianya telah dihantar melalui pos AR berdaftar.

H

Surat defendan bertarikh 4 Jun 1990 (eks TKS-5) meminta bayaran sebanyak RM2,005 adalah dalam kedudukan yang sama juga dengan surat menuntut bayaran itu iaitu sijil arkitek berkenaan tidak disertakan dan tidak menunjukkan sama ada ianya telah dihantar melalui pos AR berdaftar seperti dikehendaki oleh klausa 9(2) dalam perjanjian itu. Oleh itu, ini adalah bertentangan dengan klausa 9(2) dalam perjanjian itu dan tidak sah dan batal. Tambahan pula eks TKS-5 juga tidak menyatakan bahawa bayaran perlu dibuat dalam tempoh masa 14 hari mulai dari tarikh

I

penerimaannya oleh plaintif, seperti disyaratkan dalam klausa 4 dibaca bersama Jadual Ketiga perjanjian itu. A

Surat susulan dari defendan bertarikh 28 Jun 1990 (eks TKS-6), yang menuntut bayaran-bayaran adalah bertentangan dengan klausa 4 dibaca bersama dengan Jadual Ketiga perjanjian itu atas alasan bahawa surat-surat itu tidak menyebut bahawa bayaran hendaklah dibuat dalam tempoh 14 hari selepas penerimaan notis bertulis penyiapan dari penjual oleh pembeli. Sijil arkitek mengesahkan peratusan penyiapan harta itu, seperti dikehendaki oleh klausa 4 dibaca bersama Jadual Ketiga perjanjian itu, juga tidak disertakan bersama dengan surat susulan ini. B

Di samping itu, surat defendan bertarikh 18 Oktober 1990 (eks TKS-8) meminta bayaran sebanyak RM10,834.20 selepas 95% penyiapan harta itu 'as per architect's certificate 30 September 1990'. Walau bagaimanapun, sijil arkitek yang dilampirkan bersama surat itu menunjukkan bahawa penyiapan 90% harta itu telah disahkan oleh jurutera projek itu hanya pada 27 Oktober 1990 dan oleh arkitek pada 28 Oktober 1990. Tarikh sijil arkitek yang dikatakan dalam surat itu iaitu 30 September 1990 adalah lain dan lebih awal daripada tarikh pengesahan sebenar oleh jurutera dan arkitek iaitu 27 Oktober 1990 dan 28 Oktober 1990 masing-masing dan oleh itu surat itu adalah tidak sah dan batal. C D

Tambahan pula tidak ada sebarang tanda menunjukkan bahawa surat ini (eks TKS-8) telah dihantar melalui pos AR berdaftar tetapi cuma dihantar melalui pos biasa sahaja dan oleh itu adalah bertentangan dengan klausa 9(2) dalam perjanjian itu. E

3 *Pengiraan faedah dan jumlah pembayaran*

Pengiraan defendan mengenai jumlah faedah bayaran lewat adalah salah dan bertentangan dengan perjanjian itu. Surat defendan bertarikh 10 Mei 1991 (eks TKS-14) menunjukkan pengiraan defendan mengenai faedah bayaran lewat oleh plaintif. Di bawah tajuk 'Other record' didapati seperti berikut: F

7.3.1990	Notice of payment sent to buyer required for the sum of RM32,502.40 (fail to pay — interest 10% will be charged)	G
7.7.1990	No payment received	
(a)	Interest charged: $\frac{1}{12} \times RM32,502.40 \times 10\%$ = RM1,083.41	

Dari pengiraan di atas, boleh dilihat bahawa: H

- (i) pengiraan faedah dibuat mulai tarikh surat defendan menuntut bayaran. Ini adalah bertentangan dengan klausa 4 dibaca bersama Jadual Ketiga dan klausa 8 dalam perjanjian itu, iaitu faedah bayaran lewat mesti dikira selepas 14 hari tersebut dalam pengiraannya; dan
 - (ii) cara pengiraan faedah bayaran lewat adalah dari bulan ke bulan dan bukan dari hari ke hari. Defendan mengiranya seperti berikut: I
- $$\frac{1}{12} \times RM32,502.40 \times 10\% = RM1,083.41.$$

A Cara pengiraan ini adalah bertentangan dengan klausa 8 perjanjian itu yang dengan nyata mengatakan bahawa faedah itu akan dikira dari hari ke hari.

(iii) pengiraan defendan seterusnya menunjukkan:

28.6.1990 second notice sent to buyer — for the sum of RM2,005
B (fail to pay — interest 10% will be charged)

28.11.1990 No payment received

(b) Interest charged: $\frac{1}{12} \times \text{RM2,005} \times 10\% = \text{RM66.83}$

C Pengiraan di atas bermula dari tarikh surat defendan tanpa mengambil kira tempoh 14 hari dari tarikh penerimaan surat menuntut bayaran defendan oleh plaintif dan dikira dari bulan ke bulan dan bukan dari hari ke hari. Oleh itu, pengiraan tersebut bertentangan dengan klausa 8 dalam perjanjian itu.

(iv) defendan seterusnya telah mengenakan bunga berganda (compound interest) ke atas faedah bayaran lewat. Jumlah RM66.83 yang dirujuk di atas yang merupakan faedah bayaran lewat (yang dinafikan) mulai 28 Jun 1990 sehingga 28 Oktober 1990 telah diambil kira oleh defendan dan dicampur dengan jumlah RM2,005 iaitu jumlah dalam surat defendan menuntut bayaran (eks TKS-6) dan faedah tambahan 10% telah dikenakan oleh defendan ke atas RM2,071.83 untuk tempoh satu bulan yang berjumlah RM17.27. Defendan mengiranya seperti berikut:

E (c) up to 28.11.1990 $\frac{1}{12} \times \text{RM2,071.83} \times 10\%$
= RM17.27

F Hasil daripada pengiraan defendan itu, jumlah kesemua faedah bayaran lewat yang dikira oleh defendan adalah RM1,167.51. Ini jelas dilihat dengan pengiraan defendan seperti berikut:

Total interest charged on Lot 4946 = RM1,167.51

G Defendan tidak berhak di bawah perjanjian itu untuk mengenakan bunga yang berganda (compound interest) ke atas faedah oleh kerana defendan bukan sebuah bank yang melalui 'custom' atau 'usage' menuntutnya daripada pelanggan-pelanggannya:

II *Chitty on Contracts* (Edisi 26) di perenggan 3592 mengatakan:

H Compound interest is payable either by agreement or custom, but not otherwise.

Dalam ertikata lain, bunga berganda hanya boleh dikenakan sama ada melalui perjanjian, amalan adat kebiasaan (custom), atau penggunaan (usage), bukan sebaliknya.

I Penggunaan (usage) yang dipakai oleh bank-bank boleh dilihat di dalam kes *Bumiputra Merchant Bankers Bhd v Meng Kuang Properties Bhd* [1991] CLJ 718 di mana NH Chan H (pada ketika itu) telah memutuskan, di antara lain, bahawa:

- (2) Through usage banks were entitled to capitalize interest by accumulating interest with the principal and making it a debt in the amount as a principal sum itself bearing interest.

Defendan di hadapan saya bukan sebuah bank menurut pengertian Akta Bank dan Institusi Kewangan 1989, tetapi adalah sebuah syarikat pemaju di bawah Akta Pemaju Perumahan (Kawalan dan Pelesenan) 1966.

- (v) Defendan juga telah meminta bayaran untuk RM388.50 yang dikatakan bayaran pelbagai (miscellaneous charges). Jumlah ini dinyatakan di dalam surat-surat defendan bertarikh 25 Januari 1991 (eks TKS-13) dan 10 Mei 1991 (eks TKS-14).

Perjanjian itu tidak mengandungi apa-apa peruntukan tentang bayaran pelbagai. Seterusnya, defendan tidak menyatakan apakah tujuan bayaran sejumlah RM388.50 seperti yang diminta oleh defendan. Saya berpendapat bahawa tuntutan itu adalah tidak berasas dan tidak sah.

- (vi) Dalam lampiran kepada surat defendan bertarikh 10 Mei 1991 (eks TKS-14) plaintiff telah membayar jumlah penebusan sebanyak RM11,300 pada 12 Julai 1990. Sebaliknya, surat bank plaintiff bertarikh 2 Disember 1992 mengesahkan bahawa bayaran yang sebanyak RM11,300 itu sebenarnya telah dibuat oleh bank plaintiff kepada defendan pada 19 Jun 1990 (lampiran 14, eks YNH-4).

4 Klausula 9 perjanjian itu

Pada penghakiman saya, klausula 9 dalam perjanjian itu hanya boleh dikuatkuasakan oleh defendan terhadap plaintiff sebelum pembayaran 100% harga belian dibayar oleh plaintiff kepada defendan iaitu jika plaintiff telah memungkiri perjanjian itu. Di dalam kes ini, plaintiff telah pun menyempurnakan kesemua tanggungjawabnya di bawah perjanjian itu dan tidak memungkiri perjanjian itu. Sebaliknya, defendan telah gagal dan masih gagal menunaikan tanggungjawabnya di bawah perjanjian itu untuk menyerahkan kunci serta milikan kosong harta itu kepada defendan sehingga tarikh hari ini.

Dalam kes *Chye Fook & Anor v Teh Teng Seng Realty Sdn Bhd* [1989] 1 MLJ 308, Abdul Malek H telah mengatakan di ms 309 (dalam bahasa asal):

Now, it is pertinent to examine the law on this point. In *Mayson v Clouet & Anor* [1924] AC 980, Lord Dunedin had said 'the law is quite plain. If one party to a contract commits a breach then if that breach is something that goes to the root of the contract, the other party has his option. He may still treat the contract as existing and sue for specific performance; or he may elect to hold the contract as at an end, that is, no longer binding on him — while retaining the right to sue for damages in respect of the breach committed.'

dan seterusnya di ms 310–311 (dalam bahasa asal):

Since it is a question of construction depending on the facts of each case as to whether there has been a substantial failure of performance or a breach of an essential term, perhaps what Lord Diplock said in *Photo Production Ltd*

- A *v Securicor Transport Ltd* [1980] AC 827 may throw some light on the matter. He had said that where the event resulting from the failure by one party to perform a primary obligation has the effect of depriving the other party of substantially the whole benefit which it was the intention of the parties that he should obtain from the contract, the party not in default may elect to put an end to all primary obligations of both parties remaining unperformed.
- B

Di dalam kes di hadapan saya, defendan sebenarnya telah memungkirkan perjanjian itu oleh kerana gagal menyerahkan kunci dan milikan kosong harta itu kepada plaintif. Kemungkiran ini adalah kemungkiran asasi (fundamental breach) perjanjian itu oleh kerana ianya menyentuh asas hal perkara dalam perjanjian itu ('goes to the root of the matter'). Oleh itu, plaintif ada dua pilihan. Pertama, plaintif ada hak untuk menamatkan perjanjian itu dan mengambil tindakan sivil terhadap defendan untuk ganti rugi ke atas kemungkiran itu. Keduanya, plaintif boleh menganggap perjanjian itu sebagai masih berkuatkuasa dan mengambil tindakan undang-undang untuk pelaksanaan spesifik.

- D Di antara dua pilihan di atas, plaintif telah memilih untuk menganggap perjanjian itu sebagai masih berkuatkuasa dan sekarang membawa tindakan mahkamah terhadap defendan untuk pelaksanaan spesifik perjanjian itu, iaitu suatu perintah supaya defendan dan orang lain yang menuntut melalui defendan menyerahkan kunci berserta dengan milikan kosong harta itu.

- E Plaintif telah menjadi pemilik berdaftar harta itu sejak 30 Julai 1990, iaitu tarikh pengeluaran suratcara keluaran hakmilik (issue document of title) oleh Pejabat Tanah Temerloh kepada plaintif. Tetapi, sehingga kini plaintif tidak dapat menikmati faedah-faedah yang sepatutnya dinikmati oleh plaintif sebagai seorang pembeli, iaitu menduduki rumah atau harta itu walaupun harta itu telah pun siap dibina.

F 5 Pelaksanaan spesifik

Seksyen 11 Akta Relif Spesifik 1950 ('Akta itu') memperuntukkan (dalam bahasa asal):

- G 11 (1) Except as otherwise provided in this chapter, the specific performance of any contract may, in the discretion of the court, be enforced:
- (a) ...
- (b) ...
- H (c) when the act agreed to be done is such that pecuniary compensation for its non-performance would not afford adequate relief;

Illustrations

- (a) A contracts with B to sell him a house for RM1,000. B is entitled to a decree directing A to convey the house to him, he paying the purchase money.
- I (2) Unless and until the contrary is proved, the court shall presume that the breach of a contract to transfer immovable property cannot be adequately relieved by compensation in money ...

Di dalam kes ini, oleh kerana plaintiff telah melaksanakan semua tanggungjawabnya di bawah perjanjian itu dan harga belian harta itu telah pun dibayar oleh plaintiff dengan sepenuhnya dan harta itu telah dipindah milik kepada plaintiff, plaintiff tidak sepatutnya dilucut (deprived) oleh defendan daripada menggunakan atau menikmati faedah menduduki harta itu. Pampasan adalah tidak mencukupi untuk mengganti kerugian yang dialami oleh plaintiff.

Seksyen 11(2) Akta itu dengan jelas mengatakan bahawa di dalam kontrak jualbeli hartanah, adalah diandaikan bahawa remedi ganti rugi dari segi wang adalah tidak mencukupi (inadequate).

Dalam kes *Zaibun Sai bte Syed Ahmad v Loh Koon Moy & Anor* [1982] 2 MLJ 92, plaintiff memohon pelaksanaan spesifik sebuah kontrak membeli hartanah terhadap defendan. Mahkamah perbicaraan telah memutuskan memihak plaintiff tetapi mendapati bahawa terdapat satu perjanjian lisan membenarkan defendan membayar ganti rugi berdasarkan kepada kemungkiran defendan. Plaintiff merayu kepada Mahkamah Persekutuan yang memutuskan bahawa plaintiff berhak untuk mendapatkan pelaksanaan spesifik. Defendan seterusnya merayu ke Privy Council yang telah menolak rayuan tersebut. Keputusan Privy Council telah diberi oleh Lord Russell of Killowen di ms 94 yang mengatakan:

... it is plain that the instant case is eminently one which required the exercise of the discretionary ability to order specific performance at the purchaser's suit: not only was there the requirement of a contract of sale of immovable property leading to a presumption by the court 'unless and until the contrary is proved' that s 11(1)(c) was applicable: additionally there was no sustainable objection that at any stage the conduct of the purchaser was such as to disentitle her to equitable relief ...

Dalam kes *City Investment Sdn Bhd v Koperasi Serbaguna Cuepacs Tanggungan Bhd* [1985] 1 MLJ 285, Mohamed Azmi HMP di ms 293 mengatakan (dalam bahasa asal):

As far as our law is concerned, s 11 of the Specific Relief Act 1950 gives the discretion to the court to order specific performance in four categories of cases and s 11(2) provides that unless and until the contrary is proved, the court shall presume that the breach of a contract to transfer immovable property cannot be adequately relieved by compensation in money. The burden of proof is therefore on the appellants in this case to show that the failure to transfer the various housing lots can adequately be compensated in damages, which in our view the appellants have not been able to do.

Keadaan di dalam kes *City Investment* adalah serupa di dalam kes ini di mana defendan boleh menyerahkan kunci harta itu kepada plaintiff tetapi enggan berbuat demikian.

Dalam kes *Sekemas Sdn Bhd v Lian Seng Co Sdn Bhd* [1989] 2 MLJ 155, Mahkamah Agung telah memutuskan, di antara lain, bahawa:

- (1) Specific performance is a discretionary remedy. Although s 20(1)(a) of the Specific Relief Act 1950 provides that a contract will not be specifically enforced if the non-performance of it can be adequately relieved by compensation in money, s 11(2) of the Act clearly says that

- A there is a presumption that in contracts for the sale and purchase of immovable property monetary compensation cannot be an adequate remedy.

Merujuk kepada s 11 Akta itu, saya berpendapat bahawa plaintif mempunyai kes yang bermerit untuk perintah pelaksanaan spesifik perjanjian itu.

- B Andaian di bawah s 11(2) Akta itu adalah berfaedah kepada plaintif di mana dalam sesuatu permohonan untuk pelaksanaan spesifik, seperti dalam permohonan ini, ganti rugi berupa wang adalah tidak mencukupi. Seterusnya di bawah s 11(2) juga, defendan mempunyai beban bukti untuk membuktikan sebaliknya. Defendan di dalam affidavit balasannya yang bertarikh 7 Januari 1994 telah gagal menimbulkan apa-apa untuk merobohkan andaian itu.

6 *Prosedur teratur*

Defendan telah berhujah bahawa prosedur yang digunakan oleh plaintif adalah tidak teratur kerana plaintif tidak mematuhi kehendak di bawah A 81 k 2(2) KMT itu. Saya berpendapat bahawa hujah ini tidak mempunyai merit. Aturan 81 k 2(2) memeruntukkan bahawa:

- (2) Saman itu mestilah menyatakan atau ada dikepilkan kepadanya minit minit penghakiman yang diminta oleh plaintif.

- E Kaedah ini jelas menyatakan bahawa minit-minit penghakiman yang diminta oleh plaintif, walaupun dimestikan, minit-minit tersebut boleh dinyatakan di dalam saman itu sendiri atau dikepilkan kepada saman tersebut. Minit-minit penghakiman yang disebut di dalam k 2(2) di atas telah pun dinyatakan dengan jelas di dalam saman dalam kamar plaintif (lampiran 15). Seterusnya, lampiran 15 adalah disokong oleh affidavit Yeong Ne Hong (lampiran 14), iaitu plaintif sendiri, selaras dengan kehendak A 81 k 2(1).

- F Sayugia ditambah di sini bahawa defendan tidak pernah memfailkan permohonan untuk mengetepikan prosedur yang digunakan oleh plaintif, sekiranya prosedur itu adalah di luar aturan. Sebaliknya, defendan telah memfailkan beberapa affidavit jawapan terhadap permohonan plaintif. Oleh G yang demikian, defendan melalui kelakuannya (conduct) telah mengesahkan tiada sebarang 'irregularity' dalam prosedur yang digunakan oleh plaintif di sini.

7 *Kelewatan*

- H Mengenai isu kelewatan (delay) yang dibangkitkan oleh defendan, saya berpendapat bahawa defendan sendiri telah mengetepikan (waived) haknya membawa bantahan tersebut dengan kelakuan (conduct) defendan dalam memfailkan beberapa affidavit jawapan menjawab permohonan plaintif di sini dan tanpa memberi sebarang notis secara awal kepada plaintif tentang niat defendan untuk membangkitkan bantahan ini.

- I Dalam kes *Jasabena Sdn Bhd v Beh Heng Poo & Anor* [1985] 1 MLJ 394, Edgar Joseph Jr H telah mengatakan di ms 396:

Moreover, the respondents in this case had clearly waived their right to take the preliminary objection by filing affidavits in opposition and failing to give

to the applicant prior notice of their intention to raise the preliminary objection. A

I would, therefore, dismiss the preliminary objection. The hearing of this application must proceed on its merits.

Before concluding, I have an observation to make, and it is this: counsel for the respondents when he raised the preliminary objection herein, did so without any prior notice to his opponent. This was unfortunate and I would echo the practice advocated by Thompson CJ in *Gurbachan Singh v Seagrott & Campbell* [1962] MLJ 370, that when points such as this are proposed to be taken, notice in writing of an intention to do so should be given at the earliest possible moment to the other side who otherwise might be taken by surprise. B

Lihat juga *Public Bank Bhd v Berjaya Housing Development Sdn Bhd & Ors* [1995] 1 CLJ 237. C

Berdasarkan kepada alasan-alasan yang dihuraikan di atas, saya membenarkan permohonan plaintif dan memberi perintah-perintah seperti dipohon. D

Permohonan dibenarkan.

Dilaporkan oleh Nik Firdaus bte Nik Hussain

E

F

G

H

I